

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalouden koulutusohjelma

Juridiikka

2017

Emine Imeri

KORKO JA SEN KEHITYS VUONNA 2016



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Emine Imeri

KORKO JA SEN KEHITYS VUONNA 2016

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan korkoa ja sen kehitystä vuonna 2016. Korko on rahan hinta, ja se on se summa, jonka velallinen joutuu maksamaan lainan lisäksi takaisin pankille. Lainan voi sidota viitekorkoon, joita on erilaisia. Tässä opinnäytetyössä on tarkasteltu esimerkiksi euriboria, jonka voi sitoa lainaan. On esimerkiksi kolmen tai 12 kuukauden euriboreja, jotka tarkistetaan aina tietyn ajan kuluttua ja niiden summa vaihtelee. Lainan voi sitoa myös pankin omaan prime-korkoon, jotka ovat vähän suurempia. Tässä opinnäytetyössä on myös tarkasteltu ennusteita tulevaisuudesta ja rahapolitiikan vaikutusta euroalueella.

ASIASANAT:

(Kirjoita asiasanat tähän. Etsi sopivia asiasanoja ONKI -ontologiapalvelun YSA (Yleinen suomalainen asiasanasto) ja MUSA (Musiikin asiasanasto) asiasanastoista.)

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Degree programme | jurisprudence

12/2016 | 38

Tapio Jaakkola

Emine Imeri

INTEREST AND ITS DEVELOPMENT IN 2016

This thesis is about the interest rate and its development in 2016. The interest rate is the price of the money, and it is the amount that the debtor must pay in addition to the loan back to the bank. The loan can be tied to a reference interest rate, which is different. In this thesis it's been examined, for example, Euribor, which can be bind to the loan. For example, three or 12-month Euribor, which is always checked after a certain period of time and the amount varies. The loan can also be bind to your bank's prime rate, which are a bit larger. This thesis also consideres predictions of the future and the impact of monetary policy in the euro area.

KEYWORDS:

(Insert the keywords here using the keyword practice of your field.)

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET (TAI SANASTO)	6
1 JOHDANTO	7
2 KORKO	9
2.1 Yleistä	9
2.2 Eri korkolajit	11
2.3 Kauanko nykyinen korkotilanne kestää?	15
2.4 Ohjeita koron noususta selviämiseen	17
3 ASUNTOLAINAT	21
3.1 Yleistä	21
3.2 Halvimmat asuntolainat	22
3.3 Korkokatto	26
3.4 Euriborin kehitys	26
3.5 Lyhyen koron kehitys	29
4 ENNUSTEET VUODELLE 2016	31
4.1 Korkojen lasku	31
4.2 Nuorten tietämys korkojen kehityksestä	33
5 RAHAPOLITIIKKA EU-ALUEELLA	35
5.1 Yleistä	35
5.2 Rahapolitiikan vaikutus korkojen kehitykseen	35
6 YHTEENVETO/JOHTOPÄÄTÖKSET	37
LÄHTEET	38

LIITTEET

Liite 1. Liitteen otsikko.

KUVAT

Kuva 1. Esimerkki kuvasta.

Error! Bookmark not defined.

KUVIOT

Kuvio 1. Esimerkki kuviosta (Lähdeviite).

Error! Bookmark not defined.

TAULUKOT

Taulukko 1. Esimerkki taulukosta.

Error! Bookmark not defined.

CLICK HERE TO ENTER TEXT.

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan korkoa ja sen kehitystä vuonna 2016. Opinnäytetyössä tarkastellaan korkoa eli rahan hintaa ja sitä, mistä korko muodostuu sekä millaisia korkoja on olemassa. Korkoja on erilaisia ja eri suuruisia. Siitä saakka, kun Suomi on kuulunut Euroopan unioniin, on Suomi ollut mukana rahapolitiikassa, jota Euroopan keskuspankki toteuttaa. Euroopan keskuspankki eli EKP laskee ja nostaa ohjauskorkoa, mikä taas vaikuttaa markkinakorkoihin eli esimerkiksi euriboriin. Tämä taas vaikuttaa lainojen korkoon, joita suomalaiset ottavat.

Korkoja on erilaisia ja ne esitellään tässä opinnäytetyössä. Pankkien oma prime-korko on tarkoitettu lähinnä lainanottajien pitkäaikaisten lainojen, esimerkiksi, asuntolainojen viitekoroksi. Se seuraa markkinakorkoja rauhallisessa tahdissa, tarjoten kuitenkin vakaamman korkokehityksen. Prime-koron tasosta päättää pankin johtokunta. Euribor on taas tietyn ajankohdan korko. Asiakas voi ottaa esimerkiksi kolmen tai 12 kuukauden euriborin, jotka tarkistetaan aina kolmen tai 12 kuukauden välein. Euribor-korosta päättää EKP nostamalla tai laskemalla ohjauskorkoa ja se määräytyy markkinoilla.

Opinnäytetyön ensimmäisessä kappaleessa käsitellään korkoa käsitteenä ja kerrotaan korkokehityksestä hieman. Se sisältää myös ohjeita koron noususta selviytymiseen. Opinnäytetyö käsittelee myös korkokäännettä. Se sisältää tekstiä myös asuntolainojen koroista, joista kuluttajat ovat kiinnostuneita. Opinnäytetyö on pyritty kirjoittamaan sellaiseen muotoon, jota jokainen lukija voi ymmärtää.

Opinnäytetyössä esitellään halvimmat asuntolainat ja korkokatto. Siinä kerrotaan myös euriborin ja lyhyen koron kehityksistä. Opinnäytetyö sisältää myös joitain taulukoita, joissa on pyritty havainnollistamaan asiat yksinkertaisesti. Opinnäytetyö sisältää myös ennusteet vuodelle 2016 korkojen laskusta ja se kertoo myös sen, että nuoret ovat varsin tietämättömiä korkojen kehityksestä. Lopuksi esitellään rahapolitiikkaa EU-alueella lyhyesti ja rahapolitiikan vaikutus korkojen kehitykseen.

Korkoja on helppo ymmärtää, ja niitä voi kuka tahansa kuluttaja tutkia. Korkojen kehitystä on hyvä tutkia ja tuntea, sillä ne helpottavat normaalia elämää. Asuntolainan ottaja haluaa tietää, miten lainan korot kehittyvät nyt ja tulevaisuudessa. Lainan ottajan on hyvä tietää, mihin on ryhtymässä, kuinka suuri lainan korko on ja miten korko kehittyy jatkossa. Koron suuruudesta kannattaa neuvotella pankkien kanssa ja pankkeja kannattaa kilpailuttaa. Kannattaa miettiä tarkkaan, millaiseen sopimukseen allekirjoittaa nimensä. Tästä opinnäytetyöstä voi lukija oppia jotakin yksinkertaista koroista.

2 KORKO

2.1 Yleistä

Korko on sama kuin rahan hinta ja se on korvaus, jonka velallinen maksaa käyttöön saadusta vieraasta pääomasta, esimerkiksi lainanottaja lainasta, pankki saamastaan talletuksesta tai asiakas luottokaupan velasta. (Tuhkainen, 9)

Korko on lainan antajalle maksettava korvaus ajalta, jolloin laina ei ole lainan antajan käytössä. Sijoittaja etsii pääomalleen tuottavaa sijoituskohteita ja rahoitusmarkkinoilla lainan antajan ja ottajan tarpeet kohtaavat. Näin rahalle syntyy hinta eli korko. Myös inflaatio voi olla perusteena koron syntymiselle. Rahan ostovoiman aleneminen ja vaihtoehtoiskustannus ovat myös perusteita koron syntymiselle. (Wikipedia 2015)

100%=1,00

10%=0,10

1%=0,01

Voidaan käyttää myös korkoprosentin sijaan ilmaisua korkopiste tai peruspiste puhuttaessa korkoeroista.

100 korkopis-
tettä=1,0%

10 korkopistettä=
0,1%

1 korkopiste=0,01%

(Tuhkainen, 9)

Pääoma, korkokanta ja korkoaika vaikuttavat maksettavan koron määrään. Korkokanta ilmoittaa, kuinka monta prosenttia yhden vuoden korko on pääomasta per annum % p.a.

Mitä riskipitoisempi kohde on kyseessä, sitä korkeampi on korkotaso. Pankki maksaa tallettajalle melko pientä korkoa. Riskitöntä korkoa edustaa rahan lainaaminen omalle, vakavaraiselle valtiolle ostamalla valtion obligaatioita. Se asettaa alarajan korolle, jota vastaan muut kuin pankit voivat saada rahaa lainaksi. Obligaatioista saa vain muutaman prosentin, sillä rahat ovat turvassa niissä. (Wikipedia, 2015)

Wikipedian mukaan käsitystä valtion lainojen riskittömyydestä pitäisi tarkastaa, sillä länsimaiden voimakas velkaantuminen ja jatkuvat julkisen talouden vajeet ovat johtaneet siihen. Valtiolla on aina veronkanto-oikeus, jonka avulla ne voivat maksaa velkaansa takaisin, mutta edes valtio ei siedä loputtomasti velkaa. (Wikipedia 2015)

On käytössä kaksi tapaa laskea korko, yksinkertainen korko ja koronkorko. Ne eivät juuri lyhyellä aikavälillä eroa toisistaan, mutta tarpeeksi pitkällä aikavälillä ero kasvaa erittäin suureksi. Yksinkertaisen koron laskentaa sovelletaan käytännön velkasuhteisiin ja korko maksetaan yleensä vähintään vuosittain. Pitkäaikaisia investointeja arvioitaessa käytetään korkoa korolle-laskelmia, kun vuotuista korkoa ei suoriteta. (Tuhkainen, 12)

Vain jäljelle olevalle pääomalle kertyy korkoa käytettäessä yksinkertaista korkoa. Suomessa on perinteisesti ollut käytössä saksalainen korkoajan laskentatapa (30/360). (Tuhkainen, 12)

Sitä on käytetty Suomessa esimerkiksi pankkitalletuksissa ja velkakirjalainoissa, vekselin korkoa laskettaessa sekä joukkolainoissa. Tilanne on euron tultua muutunut. Kun laina on sidottu englantilaisen punnan korkoon, käytetään englantilaista laskutapaa, jossa lasketaan korkopäivät kalenterin todellisten päivien mukaan, ja vuosiperuste on tällöin 365 korkopäivää. Korko laskettiin ennen euroa

kotimaisilla rahamarkkinoilla helibor-koron aikoina todelliset/365-periaatteella. Joissakin päivän lehdissä julkaistaan euribor-korko molemmilla vuosiperusteilla, sillä Euroopan neuvosto on asettanut asetuksen, jonka mukaan ennen vuotta 1999 tehdyt sopimukset jatkuivat sellaisinaan. Vanhoissa koronvaihtosopimuksissa ja rahamarkkinainstrumenteissa sovelletaan edelleen aikaisempaa koronlaskukaavaa eli todelliset/365- periaatteella. (Tuhkainen, 12)

2.2 Erilaisia korkoja

Vaihtuvat korot määritellään korkokuukausittain aina erikseen, kun taas kiinteä korko pysyy samana koko sovitun ajan. Euribor, libor ja eonia ovat vaihtuvia korkoja, jotka ovat usein rahamarkkinakorkoja. Prime-korko on pankkien oma viitekorko, joka viiveellä seuraa lähinnä rahamarkkinakorkoja. Peruskorko, joka on nykyään 12 kuukauden euriborista laskettu korko, menetti 1990-luvun jälkeen merkityksensä pankkien otto- ja antolainauskorkona. Tässä luvussa käydään läpi myös viivästyskorko. (Tuhkainen, 37)

Kiinteä korko:

Kiinteä korko ei muutu, vaan pysyy samana koko sovitun ajan. Suomessa harvoin tarjotaan tai otetaan yli kymmenen vuoden pituisia kiinteän koron jaksoja, vaikka niitä tarjotaan esimerkiksi Ranskassa ja Englannissa. Asuntolainoissa kiinteän koron pituus on yleensä kolmen tai viiden vuoden pituinen. Uusi korko vahvistetaan aikanaan markkinatilantee ja rahalaitoksen rahoituskustannusten tai vahvistetun viitekoron perusteella. Velallisella voi olla myös oikeus maksaa laina enenaikaisesti pois ilman lisäkustannuksia. (Tuhkainen, 37)

Nykyisin yhteisölainanottajat voivat erottaa pitkissä lainoissa laina-ajan ja korkoperusteen ottamalla 10 vuoden lainan, jolle vahvistetaan kiinteä korko viidelle ensimmäiselle vuodelle, jonka jälkeen velallinen voi valita uuden kiinteän tai vaihtuvakorkoisen korkoperusteen. Tällaisessa korkotavassa velallinen maksaa molempia korkoja. Myös koronvaihtosopimus voidaan tehdä. Siinä kiinteäkorkoisen lainan sijaan vaihtoehtona on vaihtuvakorkoinen laina. Vaihtuva korko voidaan vaihtaa halutun pituiseksi kiinteäksi koroksi. Tästä velallinen saa tiettyjä etuja.

Laina voidaan nostaa kassatarpeiden mukaan ja kiinteään korkoon siirrytään vasta myöhemmin. Tämä vaatii velallisen suostumuksen. Yhdistelmässä vaihtuvakorkoinen laina ja koronvaihtosopimus, velallinen pystyy muuttamaan velkasalkkunsu matriteetti- tai korkorakennetta. Tähän voidaan käyttää hyväksi korotason muutoksia. Se tapahtuu tekemällä alkuperäisen koronvaihtosopimuksen suhteen vastakkainen koronvaihtosopimus. (Tuhkainen, 37)

Vaihtuvat korot:

Euribor on kello 11 aamupäivällä Brysselin aikaa julkistettu korko, jolla ensiluokkainen pankki tarjoaa toiselle ensiluokkaiselle pankille pankkien välisiä määräaikaista eurotalletuksia. Euribor tulee sanoista Euro Interbank Offered Rate. Kyse on euron lyhyestä markkinakorosta. Se syntyy pankkien välisillä talletusmarkkinoilla eli depo-markkinoilla. Se vahvistettiin ensimmäisen kerran arvopäiville 4.1.1999. Sen määrittelyyn osallistuvat pankit, joiden euroalueen rahamarkkinoiden kaupankäyntivolyymit ovat merkittävimmät. (Tuhkainen, 38)

Pankit, jotka kuuluvat paneeliin, noteeraavat euriborin yksi, kaksi ja kolme viikkoa sekä kaksitoista jaksoa kuukausittain yhdestä kahteentoista kuukauteen kahden desimaalin tarkkuudella. Jokaisen maturiteetin osalta poistetaan 15 prosenttia ylimmistä ja alimmista noteerauksista. Laskennan jälkeen euribor-viitekorot julkaistaan. (Tuhkainen, 40)

Eonia eli Euro Overnight Index Average on pankkien välisen vakuudettoman lainan efektiivinen yön yli-viitekorko. Se lasketaan kaikista paneelipankkien euroalueen pankkien välisillä markkinoilla yön yli antamista vakuudettomista lainoista. EKP eli Euroopan keskuspankki laskee eonia-koron. Ensimmäinen julkistettiin 4.1.1999. Eonia on toteutuneista kaupoista syntyvä keskikorko, jota käytetään asiakkaiden avistatilien hinnoittelupohjana. (Tuhkainen, 42)

BBA Libor eli London Interbank Offered Rate on korko, jolla pankit lainaavat toisilleen varoja Lontoon rahamarkkinoilla. Se on noteerauksen tekevän pankin antolainauskorko. Sekä ottokorko että antokorko noteerataan markkinoilla ja libid tarkoittaa pankkien välistä Lontoon pankkimarkkinoiden talletusten ottolainauskorkoa. BBA Libor on kaikkein laajimmin käytetty lyhytaikainen viitekorko ja se vahvistetaan Lontoon aikaan kello 11. Se lasketaan todelliset/360-periaatteen mukaisesti. Jokaisena TARGET-päivänä vahvistetaan korot ja tietojen käsittelyn ja kokoamisen suorittaa BBA Liborin toimeksiannosta Moneyline Telerate. (Tuhkainen, 43-44)

Muita rahamarkkinakorkoja:

Muita rahamarkkinakorkoja ovat esimerkiksi sonia-korko eli Sterling Overnight Index Average. Se tarkoittaa vähintään 25 miljoonan punnan suuruisia puntamääräisten toteutettujen yön yli -kauppojen korkoa. Vastaava korko euroissa olisi eonia-korko. Lyhyen koron markkinoilla omat kansainväliset lyhenteet ovat esimerkiksi fiona, fibor, pibor, sobor, bubor, stibor ja tibor. (Tuhkainen, 45)

Prime-korko

Prime-korko on pankkien oma viitekorko, josta pankit voivat päättää itse. Prime-korkojen muutokset seuraavat markkinakorkoja ja niihin sidottujen sitoumusten korko muuttuu muutoksen voimaantulopäivästä lukien. Prime-korko ja 12 kuukauden euriborit ovat poikenneet ajoittain suuresti toisistaan. (Tuhkainen, 45-46)

Pankkien tavoitteena on parantaa voittojaan tarjoamalla korkoja, jotka muuttuvat vain niiden omalla päätöksellä. Monissa maissa viranomaiset ovat rohkaisseet

tätä käytäntöä, minkä vuoksi säästäjät saavat talletuksilleen alhaisia tuottoja ja erityisesti asunnonostajat joutuvat ottamaan lainaksi rahaa korkeammalla korolla. (Anderson, 62)

Peruskorko

Peruskoron käyttäminen pankkien otto- ja antolainauksissa on päättynyt, mutta se on edelleen käytössä hallinnollisena korkona. Se lasketaan markkinakoron perusteella ja asiasta on säädetty vuonna 1998 annetussa laissa. Peruskorko on vahvistamista edeltävien kolmen kalenterikuukauden aika julkaistujen 12 kuukauden euribor-korkojen keskiarvo. Sillä ei ole merkitystä laina- ja sijoitusmarkkinoilla, vaikka sitä käytetään vielä. (Tuhkainen, 47-48)

Viivästyskorko

Viivästyskorko on lakisääteinen ja se perustuu Suomen pankin ilmoittamaan viivästyskoron määrittämisessä käytettävään viitekorkoon. Se on viivästyskorko lisättynä korkolain mukaisella 7 prosenttiyksiköllä. Viivästyskoron viitekorko on Euroopan keskuspankin viimeisimpään perusrahoitusoperaatioon ennen puolivuotiskauden ensimmäistä kalenteripäivää soveltama korko pyöristettynä ylöspäin lähimpään seuraavaan puoleen prosenttiyksikköön ja se on voimassa seuraavat kuusi kuukautta. Velkoja ja velallinen sopivat viivästyskoron suuruudesta ja jos sitä ei ole sovittu, noudatetaan lain määräyksiä asiasta. Korkolain säännökset ovat pakottavia. (Tuhkainen, 51)

Tahdonvaltaisuus

Velvollisuus maksaa korkoa määräytyy tämän lain mukaan jollei muuta johdu velallisen sitoumuksesta tai kauppatastavasta taikka toisin ole säädetty.

Jos velallisen sitoumus liittyy kulutusluottoa tai muuta kulutushyödykettä koskevaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen sopimukseen taikka sellaiseen sopimukseen, jonka perusteella velallinen ostamalla tai vuokraamalla hankkii asunnon itseään tai perheenjäseniään varten, sitoumus on tehoton siltä osin kuin velallinen olisi velvollinen maksamaan enemmän viivästyskorkoa kuin 4-11 §:ssä säädetään. Jos velallinen näissä tapauksissa on viivästyksen varalta sitoutunut viivästyskoron sijasta tai sen lisäksi maksamaan provisiota, palkkiota tai vastaavaa toistuvaa suoritusta, sitoumus on tehoton siltä osin kuin viivästyskoron ja mainitun suorituksen yhteenlaskettu määrä ylittää 4-11 §:n mukaan lasketun koron.

Viivästyskorosta saavat vapaasti sopia yritykset ja elinkeinonharjoittajat. Viivästyskorkoa on maksettava eräpäivästä alkaen, jos velalla on sovittu eräpäivä. Viivästyskorkoa on maksettava siitä alkaen, kun 30 päivää on kulunut laskun lähettämisestä tai rahasuorituksen muusta vaatimisesta. Viivästyskorkoa voidaan sovitella, kun velallinen on työttömyyden, sairauden tai muun erityisen syyn vuoksi ilman omaa syytään joutunut maksuvaikeuksiin. (Tuhkainen, 52-53)

2.3 Kauanko korkokäänne kestää?

Talouuskasvun ollessa heikkoa, korot ovat jämähtäneet pohjille. Kuinka pitkään asuntolainat ovat vielä halpoja? Joko voitaisiin ajatella, että korot nousevat?

Talouuskasvun laskiessa korkotasoa laskee ja kasvuvauhdin kiihtyessä taas nousee. Inflaation kiihtyessä myös kysyntä ja hintapaine nousevat kasvun johdosta. Korkoja laskemalla yritetään antaa vauhtia laskevaan talouteen. Kasvussa taas pyritään kiristämään kustannusten nousua ja talouden ylikuumenemista nostamalla korkotasoa. Suomen taloustilanne on melko huono, mutta euroalueen korot eivät riipu Suomen tilanteesta, vaan euroalue on Suomea paremmassa vedossa keskimääräisesti. Saksa vastaa alueen kasvusta. (Taloustaito 2015)

Korkojen nousua ei Nordean ekonomisti Pasi Sorjosen mukaan vielä kannata odottaa. Hänen mukaansa Euroopan keskuspankki(EKP) on kaukana inflaatiota-voitteestaan. Käynnissä oleva ostoohjelma jatkuu ainakin syksyyn 2016. Koron nostot saattavat alkaa vuonna 2017 tai 2018, mutta sitä on vielä vaikea ennustaa. Markkinakorot vaikuttavat yritysrahoituksen hintaan ja Keskuspankin ohjauskorko puolestaan markkinakorkojen tasoon. Jos asuntolainojen korot nousisivat, se näkyisi kuluttajilla markkinakorkojen noustessa. (Taloustaito 2015)

Osto-ohjelma tarkoittaa EKP:n ostamaa euromaiden valtionlainoja, jotka puolestaan painavat markkinakorkoja ja lisäävät investointeja, minkä ennustetaan piristävän taloutta. Se on omalta osaltaan elvytystä, joten koron nostaminen vaikuttaisi samaan aikaan päinvastaiseen suuntaan.

Kun Keskuspankin koronnostoa aletaan ennustaa, markkinakorot lähtevät jo nousuun. Pidemmät korot nousevat ensin. 12 kuukauden euribor voisi nousta jo vuoden 2017 aikana nykyisten ennusteiden toteutuessa. Monet maat ovat valmistautuneet korkojen nousuun. Kiinassa osakekurssin romahdus herätti suurta levottomuutta maan talouden tilasta. Onko mahdollista, että Kiinan kasvun hidastuminen vaikuttaisi kasvuun tyrehtyttämällä muuallakin? (Taloustaito 2015)

Pasi Sorjosen mukaan se vaikuttaa, jos se johtaa hitaampaan talouskasvuun ja inflaatiopaineiden vähentymiseen. Ennen elokuista pörssikurssien pudotusta, mahdollisista Kiinan riskeistä on ennustettu. Nordea ei usko, että EKP laskee korkoaan nykyisestä, tai että laskemisesta saataisiin huomattavaa lisähyötyä, vaikka euroalueen kasvu pienenisi.

Samassa tahdissa kuin EKP:n ohjauskorko, ovat myös tärkeät kuluttajien korot, kuten euriborit laskeneet alaspäin. Uusien asuntolainojen keskikorko oli Suomen pankin mukaan kesäkuussa 1,51 prosenttia. Euriborien ollessa lähellä nollaa, lainan kokonaiskorko koostuu pääosin pankin perimästä lainamarginaalista. Lainakoroissa ei vaikuta tapahtuneen suuria muutoksia, eikä muutoksia ole näkyvissä tulevaisuudessa. (Taloustaito 2015)

Omistusasuminen on taas halventunut suhteessa tulojen ja vuokrien kehitykseen. Tallettajalle ei pienistä koroista ole ollut hyötyä toisin kuin asuntolainan ottajalle. Vuosikorko talletuksille tuntuu jäävän alle prosentin, eikä tulevaisuudessa tähän odoteta parannusta. Jos haluaa saada säästölleen korkoa, kannattaa valita jokin muu sijoituskohte kuin talletus. (Taloustaito 2015)

2.4 Ohjeita koron noususta selviämiseen

Asuntovelallisilla ei mene hyvin, sillä korkojen nousu alkaa lähtemään kiihtymään päin EKP:n nostaessa ohjauskorkoaan. Asiantuntijat ovat vuoden 2011 julkaisussa artikkelissa ottaneet kantaa siihen, miten korkojen noususta selviydytään parhaiten. Korkojen nousua on ennustettu pitkään, mutta 2011 se oli ajankohdasta. EKP nimittäin nosti ohjauskorkoaan yhdestä prosentista 1,25 prosenttiin. Euriborot tämän johdosta kohosivat ja vuoden euribor oli ylittänyt kaksi prosenttia ja oli korkeimmillaan kahteen vuoteen. (Iltasanomat 2011)

Lyhyiden korkojen ennustetaan nousevan todennäköisesti suhteessa enemmän ja lähestyvän vuoden korkoa. Helmikuussa 2011 uusien asuntolainojen keskikorko marginaaleineen oli Suomen Pankin mukaan noin 2,6 prosenttia. Tyypillinen marginaali pankissa oli noin 0,80 prosenttia, vaikka asuntolainojen marginaalit tosiaan vaihtelevat pankin ja asiakkaan perusteella. Lyhyet viitekorot ovat tyypillisiä puhuttaessa lainakoroista, jotka asiakkaat ovat sitoneet esimerkiksi lyhyisiin viitekorkoihin. (Iltasanomat 2011)

Asiantuntijat kertovat artikkelissa, miten asuntovelkaa ottaneet selviävät:

- 1) **Pitää ymmärtää tilanne.** Reijo Heiskanen, Op-Pohjolan pääekonomisti sanoo, että korot ovat poikkeuksellisen matalalla sekä pitkän ajan keskiarvo on ainakin pari prosenttia nykyistä korkeampi ja korkeaksuhdanteessa korot nousevat korkeammalle. Velkaa ottaneen pitää ymmärtää, mitä korkojen vaihtelu tarkoittaa. Tasaerälainassa korkojen nousu nostaa lainanhoitokustannuksia pidentämällä velkaaikaa, vaikka korkojen nousu ei vaikuta kuukausisummaan. Lainanottajan on hyvä tietää, miten pääoma lyhenee ja miten korkojen muutos vaikuttaa eri lyhennystavoissa.

•

- 2) **Taloutta ei saa laskea liian tiukalle.** Anu Numminen kertoo, että ihmisillä on taipumuksia yliarvioida tulonsa ja aliarvioida kulutuksiaan. Monen vuoden kulutuksesta tinkiminen ei ole helppoa, ja asumiskulujen jälkeen täytyy jäädä tarpeeksi rahaa muuhun elämiseen sekä säästämiseen.
-
- 3) **Pitää ottaa huomioon, että muut kulut nousevat.** Eri pankit ovat sitä mieltä, että viime aikoina asuntolainat on mitoitettu siten, että velalliset selviäisivät, vaikka korot nousisivat kuuteen prosenttiin. Numminen on kuitenkin sitä mieltä, että myös ruoka, polttoaineet ja energia kallistuvat tulevaisuudessa ja erilaiset maksut ja verot ovat nousussa.
-
- 4) **Pitää harkita pitkää korkoa.** Jos lainanottajalla on artikkelin mukaan paljon lainaa suhteessa tuloihin, on syytä harkita pitkää korkoa. Korkojen laskiessa kannattaa valita mahdollisimman lyhyt korko ja korkojen noustessa mahdollisimman pitkä korko. Näin tilanteesta pääsee parhaiten hyötymään. Uuden lainan koroksi suositellaan viitekoroksi joko vuoden euriboria tai pankin omaa prime-korkoa. Puolet velasta tulisi olla järkevästi sidottu kiinteään korkoon. Harri Lauslahti ja Anu Numminen ovat sitä mieltä että viiden vuoden korko on järkevä. Sitä perustellaan sillä, että viidessä vuodessa lainanmaksussa päästään pahimman vaiheen yli. Suomen Rahatiedon Taloussanomille keräämien tarjousten mukaan pankit tarjoavat 100 000 euron ja 20 vuoden lainaan kolmen vuoden jaksoja 2,90-3,91 prosentin korolla. (Korkotarjoukset lopussa).
-
- 5) **On hyvä harkita korkokattoa.** Se tarkoittaa sitä, että asiakas sopii pankin kanssa rajan, jonka yli oma korko ei nouse, vaikka yleinen korkotaso nousisikin. Se kannattaa sopia pankin kanssa ja se on maksullinen.
-
- 6) **Pitää säästää puskuria.** Harri Lauslahti suosittelee säästämistä ja eräs vaihtoehtoista on tehdä ylimääräisiä lainalyhennyksiä säästämällä. Korkokuluissa voi lyhentämällä lainaa säästää merkittäviäkin summia korkokuluissa. Pakonomainen säästäminen ja lainan lyhentäminen ei ole järkevää Lauslahden mukaan, jos työtilanne näyttää jo hyvältä.
-
- Seuraavassa pankkien arvioita korkokehityksestä ja pitkän koron hintoja:

Pankkien arvioita korkokehityksestä

Pankki/korko	Vuoden 2011 lopussa	Vuoden 2012 loppu	Vuoden 2012 loppu
--------------	---------------------	-------------------	-------------------

OP-Pohjola

Euribor 3 kk	1,95 %	2,50 %	2,40 %
--------------	--------	--------	--------

Euribor 12 kk	2,60 %	3,00 %	3,50 %
---------------	--------	--------	--------

Nordea

Euribor 3 kk	2,00 %	2,25 %	-
--------------	--------	--------	---

Euribor 12 kk	2,20 %	2,50 %	-
---------------	--------	--------	---

Tapiola
Pankki

Euribor 3 kk	2,00 %	2,25 %	2,25 %
--------------	--------	--------	--------

Euribor 12 kk	2,50 %	2,75 %	2,75 %
---------------	--------	--------	--------

Lähde:

Pankit

Tämä on pitkän koron hinta

Kiinteä 3 ja 5 vuoden korko 1.4.2011.
Asuntolaina 100 000 € / 20 vuotta

Pankki	3v korko, %	kiinteä 5v korko, %	kiinteä
Aktia Pankki	3,44	3,87	
Handelsbanken	3,65	4,10	
Helsingin OP Pankki	3,48	3,88	
Nooa Säästöpankki	3,46	3,88	
Nordea	3,50	3,90	
POPpankki	3,91	4,33	
Sampo Pankki	3,70	4,07	
Tapiola Pankki	2,90	3,10	
Ålandsbanken	3,60	4,00	

Pitkän korko-
jakson jälkeen
asuntolainan
korko on
esim. euribor
12 kk + 0,8 %.
Lähde: Suomen Rahatieto

(Iltasanomat, 2011)

3 ASUNTOLAINAT

3.1 Yleistä

Suomen Pankin mukaan 79% suomalaisista sitoo asuntolainan korkoon, joka on miinuksella. Tilastojen mukaan uusien asuntolainojen korko koostuu lähes ainoastaan pankin marginaalista. Helmikuussa 2016 asuntolainojen viitekorko on mennyt miinukselle. Keskikorko oli tammikuussa 2016 noin 1,30% ja laskennallinen marginaali 1,24%. Viitekoron osuus uusien asuntolainojen koroista oli vain 0,06 prosenttia. (Uusisuomi, 2016)

Helmikuussa 2016 ensimmäistä kertaa viitekorko, 12 kk:n euribor, muuttui negatiiviseksi, vaikka se oli vielä tammikuussa positiivinen. Euriboreihin sidottiin yhteensä noin 96% uusista asuntolainoista. Euribor-korkojen lasku negatiivisen puolelle aiheuttaa ongelmia pankeille asuntolainojen kannalta, ainakin näin väittää Finanssialan Keskusliitto (FK). (Uusisuomi, 2016)

Nämä negatiiviset korot aiheuttavat mielenkiintoisen tilanteen, nimittäin pankin voidaan ajatella maksavan osan lainasta. Tilanne on mielenkiintoinen euriboreihin asuntolainansa sitoneille asuntovelallisille, nimittäin negatiivinen viitekorko pienentää kokonaiskorkoa syömällä pankeille kuuluvaa korkomarginaalia. Finanssialan Keskusliitto (FK) on pankkeja, vakuutusyhtiöitä, arvopaperinvälittäjiä, rahoitusyhtiöitä, sijoitusrahastoyhtiöitä sekä finanssialan työnantajia edustava etujärjestö, joka pitää käsittämättömänä oikeusministeriön asuntoluottotyöryhmän ehdotusta siitä, ettei pankki voisi jatkossa vaatia vähintään korkomarginaalia maksettavaksi tilanteessa, jossa viitekorko laskee negatiivisen puolelle. Tätä kaikkea kutsutaan niin sanotusti korkolattiaksi, joka kirjataan asuntolainan sopimusehtoihin. (Uusisuomi, 2016)

Tämä kaikki voisi johtaa siihen, että pankki maksaa osittain asuntolainan. Pankkeja valvova viranomainen Finanssivalvonta voisi Finanssialan keskusliiton mukaan vastustaa työryhmän ehdotusta. On ennustettu, että ehdotus osuisi pankki-asiakkaisiin lainamarginaalien nousuina. (Uusisuomi, 2016)

3.2 Halvimmat asuntolainat

Asuntolainojen hinnat ovat olleet vuoden 2015 alusta asti matalalla. Artikkelissa kerrotaan asuntolainojen koroista kesällä 2016.

Asuntokauppa kovassa nousussa:

Kesällä 2016 nostettiin asuntolainoja paljon nopeammin kuin vuosi sitten. Asuntokauppa on vilkkaimpaa aikoihin. Taloussanomien haastatteleman Hypon toimitusjohtajan Ari Paunan mukaan kevät 2016 on ollut paras asuntokauppakevät neljään vuoteen. Pitkään jatkuneesta epävakaasta taloustilanteesta huolimatta on päädytty tilanteeseen, jossa kuluttajat tuntevat olevansa säästöjensä ansiosta vakaalla pohjalla ehdäkseen asuntokauppoja. Lisäksi asuntojen hinnat ovat laskeneet paljon. Myös matala korkotaso houkuttelee tekemään asuntokauppoja. (Asuntolaina, 2016)

Keskimarginaali:

Taloussanomien vertailussa paljastui, että asuntolainojen keskimarginaali kesäkuussa oli sama kuin kuukautta aiemmin. Pankkien keskimarginaali oli 1,16 prosenttia, mutta se ei ole välttämättä keskimääräisen hakijan saama korkomarginaali. Nordean liiketoimintajohtaja Jussi Mekkosen mukaan lainojen marginaaleissa on hieman hajontaa. Esimerkiksi avainasiakas voisi saada halvemmän lainatarjouksen. (Asuntolaina, 2016)

Viitekoroista 12 kk:n euribor yleisin:

Viitekorolla ei ole välitöntä vaikutusta hintaan, sillä kaikki euroborit ovat miinuksella. Vasta tulevaisuudessa vaikutus alkaa tuntua. Ei ole tietoa siitä, milloin euriborien odotetaan nousevan takaisin plussalle. Ei odoteta niiden kohoavan plussalle vielä vuonna 2016.

Halvimmat asuntolainat Helsingissä ja Tampereella:

Talvella ja keväällä tapahtuneen marginaalien romahduksen jälkeen Taloussanomien ovat tehneet lainavertailun, jonka mukaan hinnat ovat pysyneet tasaisina. Vertailtavana asuntolainana oli 85 000 euroa ja laina-aika oli 15 vuotta.

Pankki	Tod. vuosikorko	Marginaali	Muut kulut
Hypo	1,09 %	0,95 %	885 €
S-Pankki	1,12 %	1,00 %	805 €
Aktia	1,18 %	1,05 %	856 €
Ålandsbanken	1,29 %	1,15 %	932 €
Suupohjan OP	1,31 %	1,20 %	746 €
Nordea	1,32 %	1,20 %	754 €
Handelsbanken	1,35 %	1,20 %	945 €
Helsingin OP	1,37 %	1,25 %	754 €
Danske Bank	1,40 %	1,25 %	996 €
Nooa Säästö- pankki	1,41 %	1,30 %	710 €
Lähde: asuntolaina.org			

Hypoteekkiyhdistykseltä löytyy tämän vertailun mukaan halvinta lainaa. Kalleinta lainaa saa Nooa Säästöpankista ja Danske Bankilta. Valitsemalla oikea pankki säästää huomattavan summan rahaa lainakuluissa. Miltei kaikki uudet asuntolainat sidotaan 12 kk:n euriboriin. (Asuntolaina, 2016)

Tampere:

Pankki	Tod. vuosikorko	Marginaali	Muut kulut
Hypo	1,09 %	0,95 %	885 €
S-Pankki	1,12 %	1,00 %	805 €
Aktia	1,18 %	1,05 %	856 €
Handelsbanken	1,28 %	1,15 %	860 €
Ålandsbanken	1,29 %	1,15 %	932 €
Aito Säästö- pankki	1,31 %	1,20 %	740 €
Nordea	1,32 %	1,20 %	754 €
Sinetti SP	1,35 %	1,25 %	650 €
Tampereen Seu- dun OP	1,38 %	1,25 %	850 €
Danske Bank	1,40 %	1,25 %	996 €
Kurikan OP	1,43 %	1,30 %	875 €
Oma Säästö- pankki	1,59 %	1,50 %	615 €
Lähde: asuntolaina.org			

Tampereella asuntolainojen hinnat ovat Taloussanomien vertailun mukaan samantapaiset kuin Helsingin alueella. Hyposta saa halvinta lainaa ja Oma säästöpankista saa kalleinta. (Asuntolaina, 2016)

Taloussanomien lainavertailu on kuitenkin vain suuntaa-antava, sillä jokainen asuntolaina on erilainen ja tarjottavaan hintaan vaikuttavat monet tekijät. Kannattaa aina muistaa kilpailuttaa lainansa. Kannattaa ottaa artikkelin mukaan yhteyttä ainakin kolmeen pankkiin ja löytää näin parhaimman tarjouksen. Myös Etua.fi-lainapalvelussa voi kilpailuttaa pankkeja.

Asumisoikeusasujilla vaikeampi saada lainaa:

Asumisoikeusasujilla on hieman ongelmia, sillä heidän on vaikeampi saada lainaa pankista. Pankit eivät ole kiinnostuneita antamaan luottoa vaan he ovat enemmänkin kiinnostuneita isoista asuntohankkeista ja lainoista. Asumisoikeuden ideana on, ettei asukas omista kyseistä asuntoa, vaan ostaa siihen elinikäisen asumisoikeuden. Eri pankit kuten Satander ja Bank Norwegian tarjoavat kulutusluottoja hyvin kohtuullisilla hinnoilla. (Asuntolaina, 2016)

79 prosenttia asuntolainoista miinus korkoisia:

Suomen Pankin mukaan 79% suomalaisista sitoo asuntolainan korkoon, joka on miinuksella. Tilastojen mukaan uusien asuntolainojen korko koostuu lähes ainoastaan pankin marginaalista. Helmikuussa 2016 asuntolainojen viitekorko on mennyt miinukselle. Keskikorko oli tammikuussa 2016 noin 1,30% ja laskennallinen marginaali 1,24%. Viitekoron osuus uusien asuntolainojen koroista oli vain 0,06 prosenttia. (Uusisuomi, 2016)

Helmikuussa 2016 ensimmäistä kertaa 12 kuukauden euribor muuttui negatiiviseksi, vaikka se oli vielä tammikuussa positiivinen. Euriboreihin sidottiin yhteensä noin 96% uusista asuntolainoista. Euribor-korkojen lasku negatiivisen puolelle aiheuttaa ongelmia pankeille asuntolainojen kannalta, ainakin näin väittää Finanssialan Keskusliitto (FK). (Uusisuomi, 2016)

Tämä kaikki voisi johtaa siihen, että pankki maksaa osittain asuntolainan. Pankkeja valvova viranomaisen Finanssivalvonta voisi Finanssialan keskusliiton mukaan vastustaa työryhmän ehdotusta. On ennustettu, että ehdotus osuisi pankki-asiakkaisiin lainamarginaalien nousuina. (Uusisuomi, 2016)

3.3 Korkokatto

Korkokattotuotteita on tuotu pankkien toimesta markkinoille. Korkokatot toimivat niin sanotusti vakuutuksina, joilla taataan, ettei korko nouse missään tilanteessa yli tietyn rajan markkinakorkojen liikkeistä riippumatta. Se pienentää velallisen riskiä, mutta pankki voi periä tästä paljonkin. Asuntolaina.org-sivun mukaan korkokaton hyvä puoli voisi olla se, että asuntovelallinen pääsee yhä hyötymään matalista viitekoroista. (Asuntolaina, 2016)

Etukäteen tehtävät korkojen kehityksen arvioinnit ovat vaikeita toteuttaa. Korkokaton kannattavuus riippuu paljolti arvailusta. Se voi osoittautua hyväksi sijoitukseksi esimerkiksi silloin, jos markkinakorot ylittävät korkokaton rajan. Ylityksen on oltava pitkäkestoinen. Korkokatto on kuitenkin osoittautunut kannattamattomaksi hankinnaksi.

Omaehtoinen säästäminen on hyvä vaihtoehto korkokatolle. Takaisinmaksuturva tai lainaturvavakuutus, joka on samantapainen kuin korkokatto, on vakuutus tuote, joka auttaa asuntovelallista velan maksamisessa esimerkiksi vakavan sairauden, perheenjäsenen kuoleman tai työkyvyttömyyden kohdatessa asiakasta. (Asuntolaina, 2016)

Asuntolaina.org-sivu suosittelee, asuntolainaa nostaville, etteivät he ostaisi pankkien tarjoamia lisäpalveluja, kuten takaisinmaksuturvaa tai korkokattoa. Tämä perustuu sille, että pankki osaa laskea korkojen kehitystä paremmin kuin tavallinen kuluttaja. Korkokatto ja takaisinmaksuturva ovat siis pankille kannattavia, mutta asiakkaalle ei. (Asuntolaina, 2016)

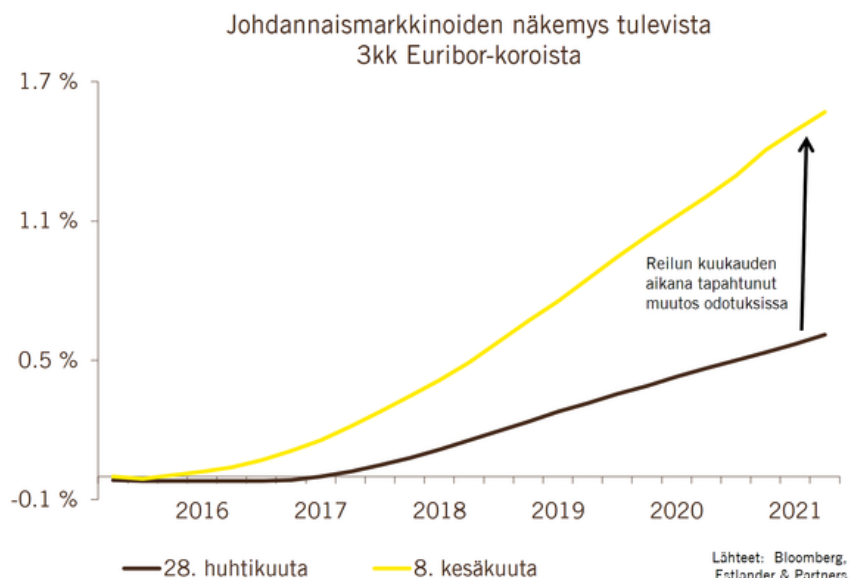
3.4 Euriborin kehitys

Gillis DanielSEN kirjoittamassa artikkelissa ”Tuliko asuntovelallisten painajainen askelta lähemmäksi?” kerrotaan euribor-korkojen kehityksestä ja asuntovelallisten tilanteesta. Hän kirjoittaa, että Saksan yli kymmenvuotisten valtionlainojen korot ”räjähtivät käsiin” viime viikolla ja viikossa nähty korkomuutos oli euroajan

suurin. Artikkelissa pohditaan esimerkiksi, kuinka tämä liittyy suomalaiseen asuntovelalliseen. Tyypillisesti asuntolainan voi sitoa lyhyempään 3-12 kuukauden Euribor-korkoon ja pankin omaan viitekorkoon. Lyhyet euriborit ovat tällä hetkellä nollan paikkeilla. (Blog.kauppalehti, 2015)

Gillis Danielsen ottaa kantaa siihen, mitä pankki ei ehkä kerro asiakkaalleen: Euribor-koron tuleva taso ei yleensä tule heille täytenä yllätyksenä. Danielsen mukaan syy miksi pankit jättävät puhumasta kaikesta on siinä, että korkojohdannaismarkkinat koetaan hyvin tekniseksi käsitteeksi – niin asiakkaalle kuin pankin konttorissa lainoja järjestelevälle myyntimiehelle. (Blog.kauppalehti, 2015)

Danielsen on laskenut Euribor-johdannaisista markkinoiden tulevaisuudelta odotamat korot. Keltainen viiva osoittaa markkinoiden mielipiteen kirjoitushetkeä edeltävältä illalta tulevaisuuden Euribor-koroista. Vaaka-akselilta näkyy päivämäärä ja pystyakselilta kolmen kuukauden Euribor-koron odotusarvo. Ruskea suora osoittaa markkinoiden korkonäkemyksen vain reilu kuukausi sitten, jolloin markkinat ennustivat vuodelle 2021 vain noin 0,60 prosentin korkoa.



Lähde: blog.kauppalehti.fi

Vuonna 2021 johdannaismarkkinat olettavat 3kk:n Euribor-koron saavuttavan 1,7 prosentin tason. (Blog.kauppalehti, 2015)

Korkomarkkinat ovat Danielsén mukaan hyvin myrskyisät, eli volatiilit. Suomalaisen taloustilanne ja se, kuinka paljon hän joutuu kuukausittain maksamaan lainaa, riippuu kansainvälisistä suhdanteista ja keskuspankkien päätöksistä. Nouseviin korkoihin on valmistauduttava esimerkiksi suuren epävarmuuden aikana. (Blog.kauppalehti, 2015)

Summarum.fi-sivun mukaan euribor-korkoa voidaan pitää tärkeimpänä eurooppalaisena viitekorkona. Sen tarkoituksena on määritellä se hinta, jolla pankit suosivat lainaamaa vakuudettomasti rahaa toisille pankeille. Euribor voi määritellä kaikkien eurooppalaisten lainojen hintatason sekä talletusten korkotason. (Summarum, 2013)

Euribor päivitetään joka päivä European Banking Federationin nimeämän 44 pankin paneelin antamien markkinanoteerauksien pohjalta. Pohjola Pankki ja Nordea ovat mukana paneelissa. Myös Svenska Handelsbanken ja Danskebank ovat mukana. Italiasta, Ranskasta ja Saksasta on eniten pankkeja mukana. Euriborin tason pitäisi vastata sitä korkotasoa, joilla pankit ovat valmiita lainaamaan euroja toisilleen. Näitä euroja pankit lainaavat taas eteenpäin asiakkaille hieman korkeammalla omalla korollaan. Euriboriin vaikuttavat inflaatio ja talouskasvu. (Summarum, 2013)

Suomessa ei oikeastaan tällä hetkellä käytetä lainkaan alle 3 kuukauden viitekorkoja. Lyhyet korot ovat historiallisesti katsottuna edullisimpia lainakorkoja.

summarum.fi-sivun mukaan. Nykyiset todella matalat korot eivät ole mikään normaali tilanne. Euribor tulee ennemmin tai myöhemmin pomppaamaan takaisin normaalille tasolle lähelle yhtä prosenttia. (Summarum, 2013)

3.5 Lyhyen koron kehitys

Yle.fi-sivun uutisten mukaan lyhyt korko on päihittänyt pitkän koron 2000-luvun asuntolainoissa. 12 kuukauden euribor häviää selvästi lyhyemmälle korolle korkokuluissa. Kolmen kuukauden euribor on säästänyt Yle Uutisten testilaskelmissa jopa nelinumeroisen summa lainanottajille. Korosta on viime vuosina tullut entistä edullisempi. (Yle, 2013)

Lainanottaja joutuu puimaan, mikä korko on paras vaihtoehto. Joidenkin mielestä pidempi korko, 12 kuukauden euribor on paras vaihtoehto, kun taas toiset ajattelevat, että kolmen kuukauden euribor on paras. Yle Uutiset ovat selvittäneet asiaa. Vertailuun otettiin 12 kuukauden ja kolmen kuukauden korot. Lyhyt kolmen kuukauden euribor on suosittu myös kulutusluotoissa. Pankkien prime-korot jätettiin pois. (Yle, 2013)

Vertailussa havaittiin, että kun korkotaso nousee, on 3 kuukauden euribor kalliimpi vaihtoehto, sillä se päivittyy neljästi vuodessa. Korkojen laskiessa käy päinvastoin. Testissä 12 kuukauden euriboriin sidotusta sai maksaa tuplakorot lyhyempään korkoon verrattuna. Vertailussa kolmen kuukauden euribor oli säästänyt huimat 3600 euroa korkokuluissa 13 vuoden tarkastelujaksolla. Vuonna 2009

säästö oli noin 400 euroa. Mutta vertailusta voidaan päätellä, että historiallinen tuotto ei ole tae tulevista sijoitustuotoista ja historiallinen korkokulu ei ole tae tulevista korkokuluista. (Yle, 2013)

4 ENNUSTEET VUODELLE 2016

4.1 Korkojen lasku

Ennuste 2016

Asuntolaina.or-sivu ennustaa, että pian 12 kuukauden euribor painuu miinukselle ja pitkät euriborit putoavat vielä tänä vuonna. Miksi näin tapahtuu ja mitä siitä seuraa asuntovelalliselle?

Taloussanommat ovat raportoineet Hypoteekkiyhdistyksen uudesta ennusteesta, jonka mukaan 12 kuukauden euribor-viitekorko tulee vielä vuoden 2016 aikana putoamaan miinukselle. Euroopan keskuspankilta odotetaan lisää talouden elvytystoimia ja ohjauskoron odotetaan laskevan. Negatiivisia viitekorkoja yritetään välttää, sillä ne aiheuttavat helposti epäselviä tilanteita pankin ja velallisten välillä. (Asuntolaina, 2016)

Asuntolaina.org-sivun mukaan pankit tekevät asuntolainojen suhteen epäselviä asioita, kun 12 kuukauden euribor laskee negatiiviseksi. Uusissa lainoissa voidaan siirtyä näin pankin omiin prime-korkoihin.

Viitekorot nyt:

Asuntolaina.org-sivu on koonnut yleisimpien viitekorkojen arvot tammikuun 2016 lopulta.

Viitekorko	Arvo
6 kk euribor	-0,083 %
3 kk euribor	-0,160 %
12 kk euribor	0,022 %
Hypo-Prime	0,50 %
OP-Prime	0,60 %
S-Prime	0,60 %
Nordea Prime	0,95 %
Aktia Prime	1,00 %
Danske Bank Prime	1,00 %
POP-Prime	1,00 %
SEB Prime	1,00 %
SP-Prime	1,00 %
ÅAB Prime	1,00 %
Handelsbanken	1,05 %

Lähde: Asuntolaina.org

(Asuntolaina, 2016)

Ei tiedetä tarkalleen, milloin euriborit lähtevät taas nousuun ja milloin ne ovat plussan puolella. Markkinoiden ennuste asettuu vuoden 2018 puolelle. Se riippuu kuitenkin talouden kehityksestä. Sitä ei pystytä tarkkaan ennustamaan. Matalista marginaaleista ja viitekoroista johtuen, asuntolainojen hinnat ovat matalalla. Kustannukset täytyy arvioida lainan koko maksuajan ajalta. Pitää varmistaa, että maksukyky riittää myös sellaisessa tilanteessa, jossa viitekorot pomppaavat ylös.

4.2 Nuorten tietämys korkojen kehityksestä

Kaleva.fi-sivu on kirjoittanut, että Nordean mukaan nuoret ovat täysin tietämättömiä asuntolainojen koroista. Kyselyyn on vastannut 1016 suomalaista ja tutkimuksen mukaan valtaosa nuorista asuntovelallisisista ei osaa arvioida asuntolainojen korkotasoa lainkaan. Ekonomistin mielestä tämä on huolestuttavaa. Suomalaiset eivät tutkimuksen mukaan usko asuntolainojen korkojen nousuun lähivuosina. Suuri osa asuntovelallisisista ei ole varautunut lainkaan korkojen nousuun, Nordean yksityistalouden ekonomisti Olli Kärkkäinen tiedottaa. Puolet vastaajista oli sitä mieltä, että omistusasuminen ei anna mahdollisuutta lisätä kustannuksia. Lisääntyvä sääntely voi Nordean mukaan lisätä uusien asuntolainojen kustannuksia. (Kaleva, 2016)

Eurojalous.fi- sivun artikkelin mukaan alhaiset korot tukevat nuorten kulutusta muita vähemmän. Kotitalouksen asuntolainojen korkoihin on välittynyt rahapolitiikan voimakas keventäminen ja korkojen lasku tukee kotitalouksien ostovoimaa. Asuntovelkaisten asumismenot korkojen laskun myötä alentuvat ja korkojen aleneminen madaltaa omistusasumisen kynnystä ja helpottaa asumistason parantamista. Vuokrat ovat puolestaan jatkaneet nopeaa nousuaan ja korkojen aleneminen jakaa kulutusmahdollisuuksia omistusasunnossa ja vuokralla asuvien kesken. (Eurojalous, 2016)

Korkojen aleneminen artikkelin mukaan tukee nuorten kulutusmahdollisuuksia muita ikäluokkia vähemmän. Nuorista valtaosa nimittäin asuu vuokralla. Kiinnostavaa on, miten kotitaloudet ovat matalien korkojen aikana nostaneet asumismenojaan. Kiinnostavaa on myös se, miten asuntolainojen omarahoitussäähökset muuttavat nuorten mahdollisuuksia hankkia omistusasuntoa. Eurojalous.fi-sivu on tarkastellut näitä kysymyksiä kotitalouksien tulonjakoaineiston avulla. (Eurojalous, 2016)

Vuokralla asuminen on sivun mukaan yleistynyt ja asuntolainojen alhaisten korkojen vuoksi omistusasunnon pääomakustannus on laskenut selvästi. Vuokrat ovat puolestaan nousseet nopeasti. Vuokralla asuvien asumismenot ovat kasvaneet nopeasti ja alhaisista asuntolainojen koroista pääsi hyötymään suuri osa, noin kolmannes. Asumiskustannusten kehitys näkyy asumisväljyydessä. Sivu pohtii myös, jääkö oma asunto haaveeksi nuorille. Koron lasku ja nousu vaikuttavat tähän suuresti. Matalat korot hyödyttävät erityisesti omistusasumisen muodon valitsevia. (Eurojatalous, 2016)

5 RAHAPOLITIikka EU-ALUEELLA

5.1 Yleistä

Euroopan yhteisön perustamissopimuksessa EKP:n ja sen vastuulla olevan yhteisen rahapolitiikan ensisijaiseksi tavoitteeksi on määritelty hintavakauden ylläpitäminen. Tähän on myös pätevät syyt, nimittäin kokemus ja taloustieteelliset tutkimukset ovat osoittaneet, että rahapolitiikka edistää parhaiten talouskasvua ja kansalaisten elintason nousua ylläpitämällä pysyvästi hintavakautta. Hintavakaus edistää talouskasvua ja työllisyyttä monella tapaa. (Euroopan keskuspankki, 37)

Hintavakaus lisää tuotantopotentiaalia. EKP pyrkii ohjauskorkoa säätelemällä vaikuttamaan hintatasoon. Rahapolitiikka voi tehostaa pääomamarkkinoiden resurssien kohdentamista ja kannustaa sijoittamiseen pienentämällä reaalikorkoihin sisältyviä riskipreemioita. Euroopan keskuspankki edistää taloudellisia päämääriä nostamalla elintasoja, talouskasvua ja luomalla parempia työllisyysedellytyksiä. (Euroopan keskuspankki, 37)

5.2 Rahapolitiikan vaikutus korkojen kehitykseen

Rahapoliittiset hintason päätökset alkavat siitä, kun Euroopan keskuspankki muuttaa korkoja. Näitä korkoja ovat perusrahoitusoperaatioiden korko sekä maksuvalmiusjärjestelmän korot. Pankit tarvitsevat keskuspankin liikkeeseen laske-
maa rahaa ja tämän luominen on keskuspankin tehtävä. Keskuspankillla on edellytykset säädellä rahamarkkinakorkoja, joiden muutokset vaikuttavat muihin markkinakorkoihin. Rahan määrälle on annettu merkittävä asema rahapolitiikan harjoittamisessa. (Euroopan keskuspankki, 41)

Keskuspankki lainaa rahaa pankeille ohjauskoron avulla. Se vaikuttaa välillisesti markkinakorkoihin ja talouteen ja se on rahapolitiikan keskeinen väline, jolla määrittellään rahan hinta eli korko. Korko vaikuttaa markkinakorkoihin eli niihin korkoihin, joita pankit myöntävät toisilleen. Markkinakorot eli esimerkiksi euribor seurailevat ohjauskorkoa. (Wikipedia, 2016)

Ohjauskorkoa voidaan laskea, pitää ennallaan tai nostaa. Vuonna 2016 ohjauskorkoa on laskettu miinuksen puolelle. Se on vaikuttanut markkinakorkoihin laskevasti. Tämä tarkoittaa sitä, että kuluttajat ottavat helpommin lainaa pankeista. Matala korko siis kiihdyttää lainanottoa, investointeja ja kulutusta. Näin talous halutaan elvyttää. Korkea korko puolestaan hillitsee lainanottoa, investointeja ja kulutusta. Korkoa nostetaan noususuhdanteen aikana, mutta se ei vuonna 2016 ole ollut ajankohtaista. (Wikipedia, 2016)

6 YHTEENVETO/JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyössä tarkastellaan korkoa ja sen kehitystä vuonna 2016. Korko on ollut melko matalalla, jopa miinuksella. Tämä tarkoittaa sitä, että lainanottajat maksavat vain pankin omaa prime-korkoa. Korko saattaa kuitenkin heilahdella ja lainan ottajat joutuvat maksamaan myös viitekorkoa. Korko saattaa muuttua hyvin lyhyessä ajassa. Tässä opinnäytetyössä tarkasteluajankohtana on ollut yksi vuosi.

On ennustettu, että 12 kuukauden euribor-korko tulee vielä vuoden 2016 aikana putoamaan miinukselle ja EKP:ltä odotetaan lisää talouden elvytystoimia ja ohjauksen odotetaan laskevan lisää. 12 kuukauden euribor on asuntolainoissa yleisin käytetty viitekorko. Negatiivisia viitekorkoja yritetään kuitenkin välttää, sillä ne aiheuttavat epämieluisia tilanteita velalliselle.

Ei tiedetä tarkalleen, milloin euriborit lähtevät taas nousuun ja milloin ne nousevat taas plussan puolelle, mutta ennuste asettuu vuoden 2018 tienoille. Sitä ei pystytä kuitenkaan tarkalleen ennustamaan. Asuntolainojen hinnat ovat tällä hetkellä matalalla, mikä tarkoittaa myös matalampia korkoja velalliselle. Pitää kuitenkin varmistaa, että maksukyky riittää myös sellaisessa tilanteessa, jossa viitekorot pomppaavat ylös. Jotta maksukyky säilyisi, velallisen olisi hyvä myös opetella säästämistä. Säästämällä velallinen saa maksettua suuren osan velasta pois säästöillä. Onnistunut sijoittaja jättää aina pienen pesäpunan säästöön. Myös taluksista voi saada hyvän koron itselleen. Pankin kanssa on hyvä keskustella vaihtoehtoista.

LÄHTEET

Taloustaito 2015. Kauanko viipyy korkokäännö? viitattu 11.11.2016 www.taloustaito.fi

Iltasanomat 2011. 6 Neuvoa-näin selviät korkojen noususta. viitattu 12.11.2016 www.iltasanomat.fi

Asuntolaina 2016. Halvin asuntolaina kesällä 2016. viitattu 12.11.2016 www.asuntolaina.org

Uusisuomi 2016. Suomen Pankki: 79% suomalaisista sitoo asuntolainan korkoon, joka painui juuri pakkaselle. viitattu 13.11.2016 www.uusisuomi.fi

Uusisuomi 2016. "Herkullinen tilanne asuntovelallisille- Pankki joutuisi maksamaan osan lainasta? viitattu 14.11.2016 www.uusisuomi.fi

Blog.kauppalehti 2015. Tuliko asuntovelallisten painajainen askelta lähemmäksi? viitattu 15.11.2016 www.blog.kauppalehti.fi

Asuntolaina 2016. Asuntolainan korko. viitattu 15.11.2016 www.asuntolaina.org

Summarum 2013. Euribor-korko-Miten se toimii? viitattu 17.11.2016 www.summarum.fi

Yle 2013. Lyhyt korko on päihittänyt pitkän 2000-luvun asuntolainoissa. viitattu 18.11.2016 www.yle.fi

Wikipedia 2016. Korko. viitattu 19.11.2016 www.wikipedia.org

Asuntolaina 2016. Ennuste: Pian 12 kk euribor painuu miinukselle. 21.11.2016 www.asuntolaina.org

Kaleva 2016. Nordea: Nuoret täysin tietämättömiä asuntolainojen koroista. viitattu 23.11.2016 www.kaleva.fi

Eurojatalous 2016. Alhaiset korot tukevat nuorten kulutusta muita vähemmän. viitattu 25.11.2016 www.eurojatalous.fi

Euroopan keskuspankki 2001.

Anderson, N. 2001.

Tuhkainen, J. 2006

Liitteen otsikko

(Aloita liitteen 1 leipätekstin kirjoittaminen tästä Normaali-tyylillä. Jos työhösi ei tule liitteitä, poista koko sivu alla kuvatulla tavalla.)

Liitesivun poistaminen

Poista ensin osan 3 ylätunniste seuraavasti: Vie kohdistin sille sivulle, jossa poistettava liite on. Valitse Lisää-välilehdeltä Ylätunniste/Muokkaa ylätunnistetta. Vaihtoehtoisesti voit kaksoisnapsauttaa hiirellä Liitteen ylätunnisteen päällä, jolloin se aktivoituu. Valitse Ylä- ja alatunnistetyökalujen Rakenne-välilehden Siirtyminen-ryhmästä toiminto "Linkitä edelliseen" ja valitse Kyllä. Osa 3 ylätunnisteeksi vaihtuu sama kuin edellisessä tekstiosassa eli osassa 2. Sulje ylä- ja alatunniste. Poista lopuksi osa 3, jossa on esimerkkiliite.